

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024



TRIBUNALE DI CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

GIUDICE
dott. Alfonso Scibona

ESTUDIALE
avv. Donnici Giuseppe

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/2024

creata con Tribù Office 6

 **STALEGALe.net**

TECNICO INCARICATO

GOMETRA AURELIA VERTERAME

CF: VRTRLA82A56D122K
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27
Cellulare: 3206875864
email: aurelia.verterame@geopec.it

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 1 a 52

A. Premessa.....	3
A.1 Assunzione dell'incarico.....	9
A.2 Svolgimento operazioni peritali.....	9
B. Paragrafo riguardante legge 178/2022 commi 376-377-378-379.....	9
C. Risposta ai quesiti.....	10
C.1 (quesito 1): verifica della documentazione.....	10
C.2 (quesito 2): primo sopralluogo.....	10
1. Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita (quesito 3).....	11
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....	22
3. Vincoli ed oneri giuridici (quesito 4).....	23
4. Attuali e precedenti proprietari (quesito 5).....	26
5. Stato di possesso al momento del sopralluogo	
5.1. -accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile(quesito 6)-.....	28
5.2. -variazione per l'aggiornamento del catasto stato di possesso al momento del sopralluogo(quesito 7)-.....	28
6. Altre informazioni per l'acquirente (quesito 16).....	29
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico(quesito 8)-.....	30
8. Giudizio di conformità- conformità attuale dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni(quesito 9)-.....	33
9. Valutazione complessiva del lotto.....	34
• (quesito 10)-: divisibilità in lotti.....	34
• (quesito 11)-: divisibilità in natura.....	34
• (quesito 12)-: accertamento dell'occupazione dell'immobile.....	34
• (quesito 13)-: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato.....	34
• (quesito 14)-: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene.....	34
• (quesito 15)-: stima dell'immobile.....	35

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 2 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

Geom. Aurelia VERTERAME, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotona al n.290, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotona, si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal dott. Antonio Albenzio, nominata esperto nel procedimento in data 19 gennaio 2024.

=====

A. PREMESSA

Il G.E. ha nominato la scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con gli art. 568 c.p.c. e 172bis di sp. att. c.p.c. affidandomi il seguente incarico:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la **completezza** della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg.**, al giudice quelli mancanti o inidonei, in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all. B).

- nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisirne direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20gg. il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all. A) già compilata nel n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2) **entro e non oltre 30 gg.** dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

3) **descriva; previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interni, caratteristiche interne e esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgambeno, portineria, riscaldamento ecc.).

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 3 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024



TRIBUNALE DI CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

COL DICE:
dott. Alfonso Scibona

CONSULERE:
avv. Donnici Giuseppe

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/2024

creata con Tribù Office 6



CONSIGLIARIO

GEOMETRA AURELIA VERTERAME

CF:VRTRLA82A56D122K
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27
Cellulare: 3206875864
email: aurelia.verterame@geopee.it

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 1 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

A. Premessa.....	3
A.1 Assunzione dell'incarico.....	9
A.2 Svolgimento operazioni peritali.....	9
B. Paragrafo riguardante legge 178/2022 commi 376-377-378-379.....	9
C. Risposta ai quesiti.....	10
C.1 (quesito 1): verifica della documentazione.....	10
C.2 (quesito 2): primo sopralluogo.....	10
1. Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita (quesito 3).....	11
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione.....	22
3. Vincoli ed oneri giuridici (quesito 4).....	23
4. Attuali e precedenti proprietari (quesito 5).....	26
5. Stato di possesso al momento del sopralluogo	
5.1. -accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile(quesito 6)-.....	28
5.2. -variazione per l'aggiornamento del catasto stato di possesso al momento del sopralluogo(quesito 7)-.....	28
6. Altre informazioni per l'acquirente (quesito 16).....	29
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica- utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico(quesito 8)-.....	30
8. Giudizio di conformità- conformità attuale dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni(quesito 9)-.....	33
9. Valutazione complessiva del lotto.....	34
• (quesito 10)-: divisibilità in lotti.....	34
• (quesito 11)-: divisibilità in natura.....	34
• (quesito 12)-: accertamento dell'occupazione dell'immobile.....	34
• (quesito 13)-: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato.....	34
• (quesito 14)-: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene.....	34
• (quesito 15)-: stima dell'immobile.....	35

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 2 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

Geom. Aurelia VERTERAME, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotona al n.290, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotona, si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal dott. Antonio Albenzio, nominata esperto nel procedimento in data 19 gennaio 2024.

=====

A. PREMESSA

Il G.E. ha nominato la scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con gli art. 568 c.p.c. e 172bis di sp. att. c.p.c. affidandomi il seguente incarico:

1) **verifiche**: prima di ogni altra attività, la **completezza** della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei**, in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all.B).

- nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20gg. il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all.A) già compilata nel n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2) **entro e non oltre 30 gg.** dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 3 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

4) predisponga, previa ispezione ipotecaria presso la conservatoria componenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie.

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la rinuncia di successione, sarebbe trascritta, non costituisce titolo all'acquisto dell'eredità);

5) verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7) proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

8) indichi l'utilizzazione prevista dalle strumento urbanistico;

9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

Tecnico incaricato : AURELIA VERTERAME

Pag. 4 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co.6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, co.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**(art.173 bis co.1 n.7);

10) dica, se possibile, vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini (e solo previa autorizzazione dal giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11) dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota*, se esso è divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegato alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. del 5 bis del g. lgs 18 maggio 2001, n.228 e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

12) accerti, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 5 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

sicurezza di sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

13)ove possibile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14)indichi l'esistenza sui beni pignorati eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se sia stata affrancazione da tali pesi(art. 173 bis, co.1 n.8, di sp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15)determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute(art.568 co.2 c.p.c.);

16)informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 6 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

spese straordinarie già deliberato anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);

17) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

18) invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

19) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;

20) depositi, nel fascicolo telematico almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, esclusivamente in forma elettronica: in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;

21) alleghi, alla relazione documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazza, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

22) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario

Tecnico incaricato : AURELIA VERTERAME

Pag. 7 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

supporto alla vendita:

23) provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email (non pec) entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E.

(antonio.albenzio@giustizia.it), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

Tecnico incaricato : AURELIA VERTERAME

Pag. 8 a 52

A.1 Assunzione dell'incarico

L'incarico al CTU veniva conferito alla sottoscritta Geom. Aurelia VERTERAME, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotona al n.290 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Crotona, in data 19 gennaio 2024 seguiva giuramento telematico.

A.2 Svolgimento operazioni peritali

Dopo aver reperito telematicamente visura e planimetria del bene oggetto di pignoramento, il giorno 15 febbraio si è svolto il sopralluogo per la verifica dello stato di fatto del bene, unitamente al custode avv. Giuseppe Donnici, ci siamo recati nel comune di Crotona alla frazione Papanice dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura. L'unità immobiliare è contenuta in un palazzo sei piani fuori terra, posta al terzo piano con annesso locale deposito posto a piano terra. Durante il sopralluogo si è potuto verificare che l'appartamento è in un palazzo residenziale e che nel corso del tempo non ha subito nessuna modifica, la planimetria attuale corrisponde alla planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio del comune di Crotona.

B. Legge 178/2022 commi 376-377-378-379

L'immobile pignorato non è stato costruito in regime di edilizia residenziale sociale, quesito estraneo con il caso in specie.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 9 a 52

C. Risposta ai quesiti**C.1 (Quesito 1): *verifica della documentazione***

Secondo art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente dichiarazione ventennale del notaio incaricato. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dell'art. 567 c.p.c. dal giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto per la stima.

C.2 (Quesito 2): *primo sopralluogo*

Giorno 15 del mese di febbraio 2024 insieme al custode nominato avv. Giuseppe Donnici si è effettuato il primo sopralluogo, ci siamo recati nel comune di Crotone alla frazione Papanice dove si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento categoria A3 abitazione di tipo economico. L'unità immobiliare è contenuta in un palazzo sei piani fuori terra, posta al terzo piano con annesso locale deposito posto a piano terra. Giunti sul posto in via Giuseppe Giusti abbiamo trovato ad aspettarci il [REDACTED] esecutato, ci ha accolto nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al terzo piano abitata [REDACTED] composta [REDACTED]. L'appartamento è composto dalla zona giorno formata da cucina e soggiorno open space, attraverso il disimpegno si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto due bagni e un ripostiglio.

I. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI
PROCEDURA(Quesito 3):

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2024

LOTTO A

1 Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Crotona (KR) alla frazione Papanico Traversa Mazzini, posto al terzo piano e locale di pertinenza posto al piano terra, vani catastali 7, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune:

appartamento
oggetto di
pignoramento

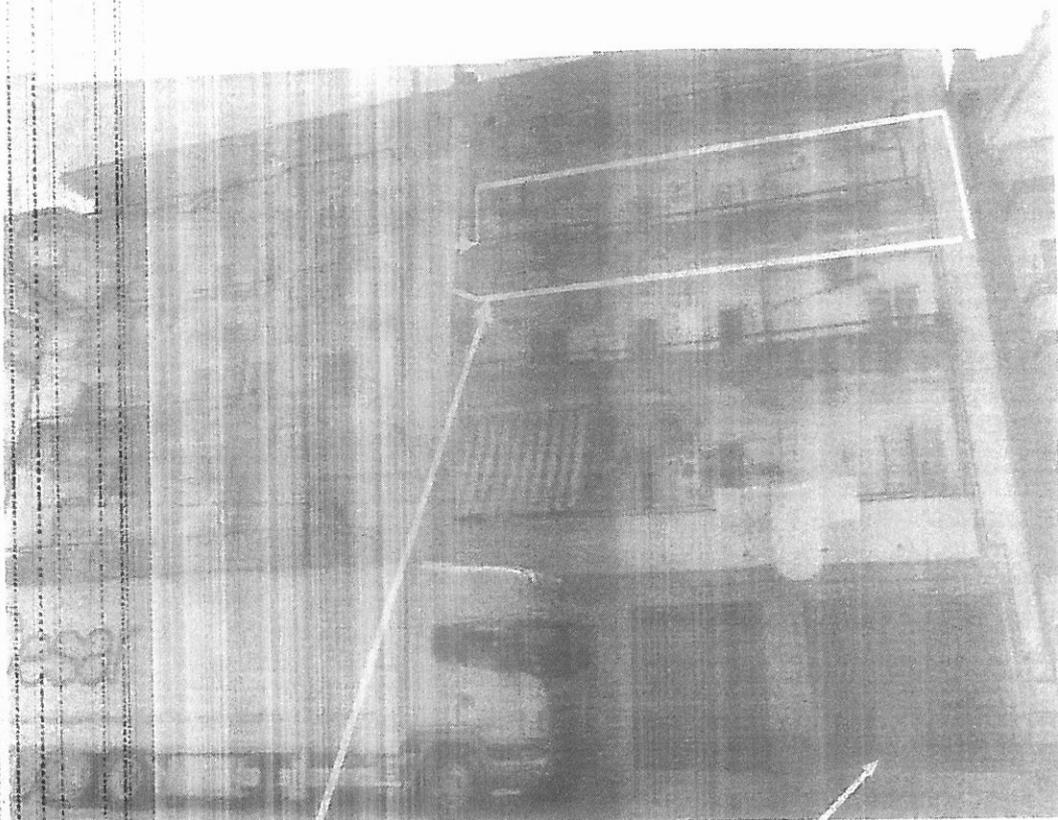


Ingresso
al vano
scala

Foglio	P.la	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
29	531	13	1	A/3	2	7 vani		

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni ai coniugi :



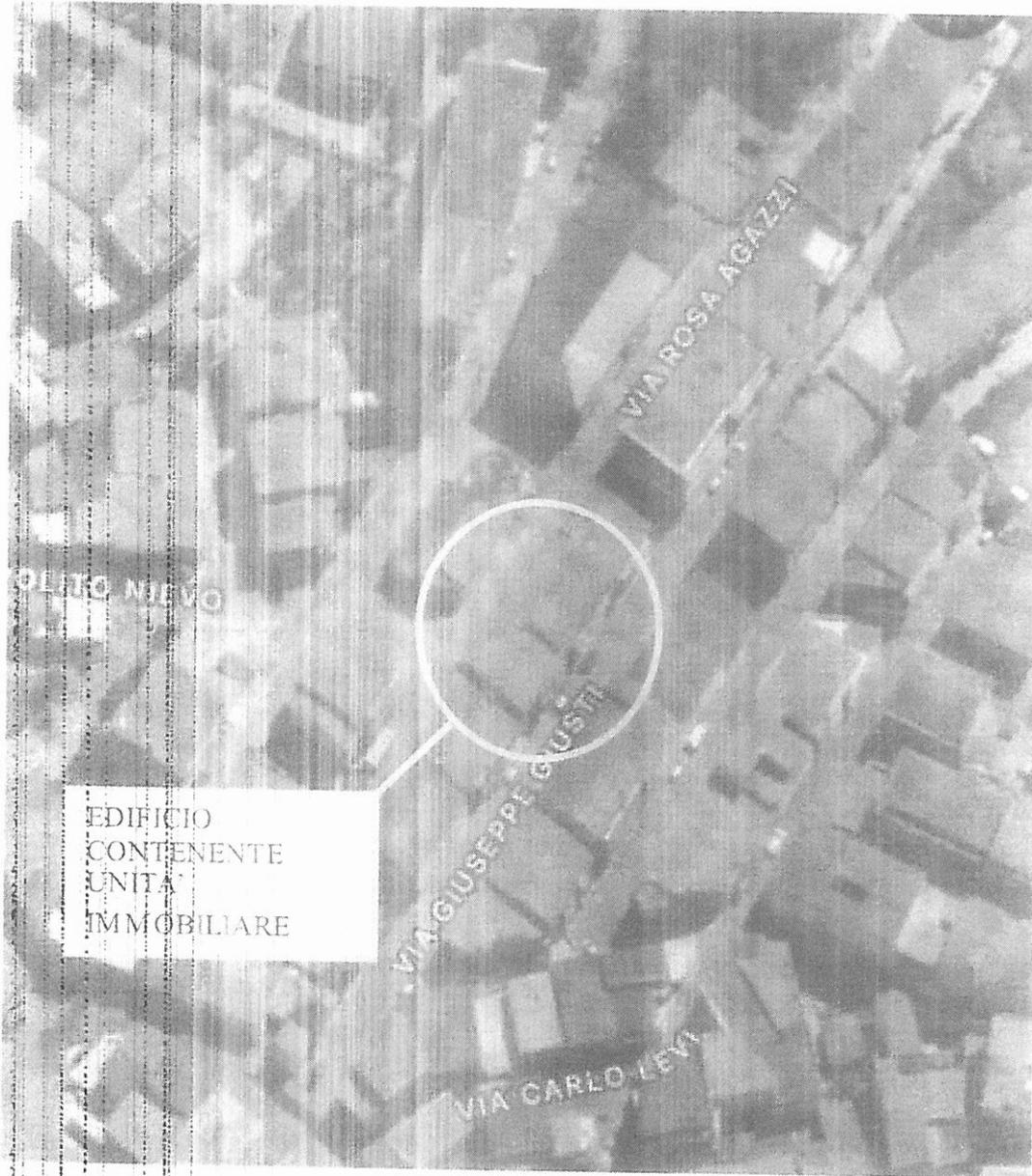
Vista retro dell'appartamento oggetto di pignoramento

Locale di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 12 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

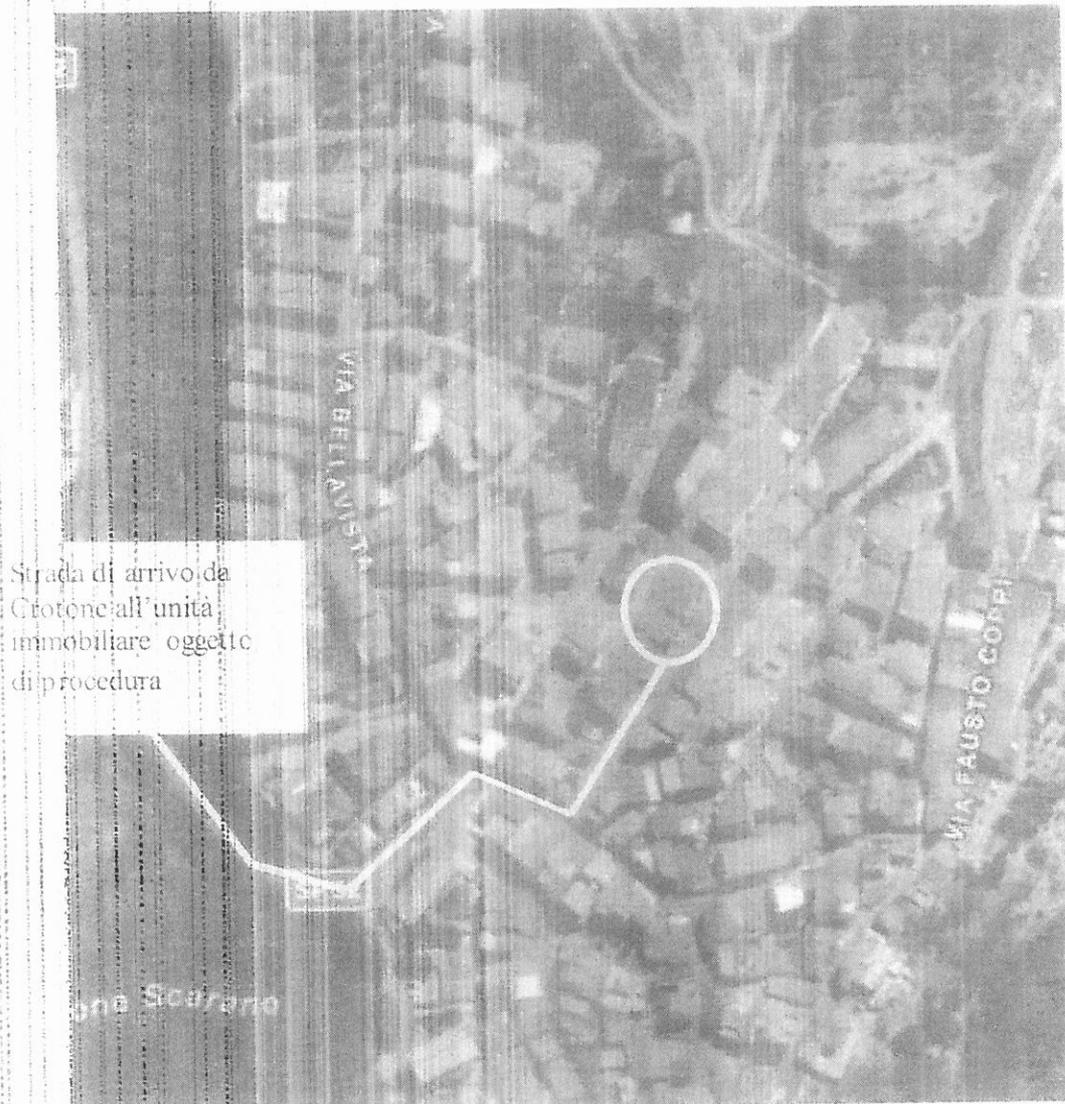


Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 13 a 52



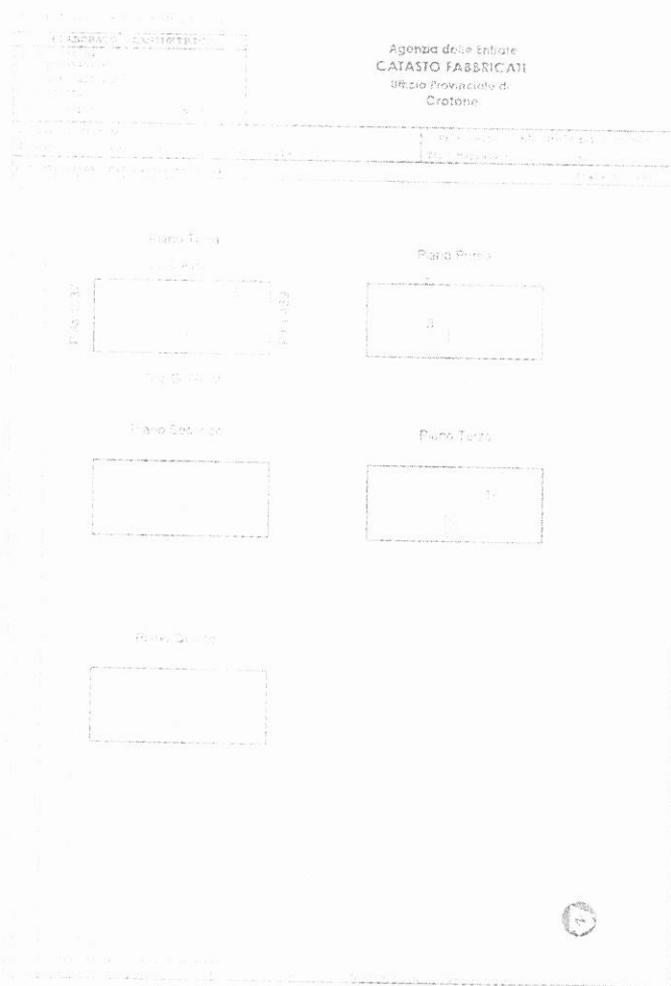
Espropriazioni immobiliari N. 3/2024



L'appartamento posto al terzo piano, si accede dal vano scala che serve tutto il palazzo. L'appartamento è composto dalla zona giorno formata da cucina e soggiorno open space, attraverso il disimpegno si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto due bagni e un ripostiglio. I bagni e le pareti della cucina risultano piastrellate in gres porcellanato. L'appartamento ha la pavimentazione con mattonelle in gres porcellanato. Si riporta rilevamento fotografico effettuato in occasione del sopralluogo.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME
Pag. 14 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024



L'unità immobiliare è in ottimo stato. Il balcone della cucina risulta chiuso in parte con infissi a vetrata ad ampia vista. Gli infissi interni sono in legno, i muri risultano rifiniti con particolari cornici e abbassamenti del soffitto. Di seguito si riportano le foto dove si evince che il balcone della cucina è chiuso in parte, e che il balcone del soggiorno dà in una veranda aperta.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 15 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

PIANO TERZO



PIANO TERRA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni, a pochi metri dalla Strada Statale 106 Jonica e dalla stazione ferroviaria di Crotona. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME
Pag. 16 a 52

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 98 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.78.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.78.000,00

Data della valutazione: 02/2024



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(Quesito 4):

Il bene indicato nell'atto di pignoramento viene così di seguito individuato:

Ufficio provinciale di Crotona – Territorio Servizi Catastali; N.C.E.U. relativo al Comune di Crotona Frazione Papanice (KR) – catasto fabbricati:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita
29	531	13	2	A/3	2	6,5 vani		€ 296,45

Immobile con accesso da via G.Giusti, piano terzo, frazione Papanice. Crotona (KR).

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Crotona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare avendo effettuato Ispezione Ipotecaria su Ufficio Provinciale di Catanzaro e Crotona per gli immobili distinti in Catasto fabbricati del Comune di Crotona :

1. 1/1 dell'unità immobiliare identificata in visura al catasto fabbricati del comune di Crotona alla frazione Papanice in via G. Giusti, piano terzo, foglio 29 particella 531 subalterno 13.

Sudetti immobili gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 04/02/2015 al n.620 del registro generale e al n.51 del registro particolare. Notaio Proto Andrea [redacted] a fa [redacted] Sp.a sede Roma [redacted]
- Atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili trascritto il 15/01/2024 al [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare, Tribunale di Crotona – Unep di Crotona del [redacted] favore [redacted] sede di Conegliano [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno;

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME
Pag. 18 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1. Vincoli di natura giuridica o altre iscrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

2. Vincoli di natura morale o prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3. Vincoli di natura economica: Nessuno.

4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

1. Vincoli di natura giuridica: Nessuna.

2. Vincoli di natura morale o prov. d'assegnazione: Nessuno.

3. Vincoli di natura economica: Nessuna.

4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME
Pag. 19 a 52



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE(Quesito 16):

Si evidenzia che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non gravano dei vincoli e/o oneri, pregressi e futuri, di natura condominiale. Vi sono delle spese ordinarie annuali pari a € 186,00 di pulizia scale e luce scale

Spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate:

€ 0,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 186,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 23 a 52

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA(Quesito 8) e
(Quesito 9):**

- PRATICHE EDILIZIE (Quesito 9):

L'unità immobiliare oggetto di procedura è provvista di regolare pratica edilizia, in attesa che il Comune di Crotona me la fornisca.

- UTILIZZAZIONE PREVISTA STRUMENTO URBANISTICO
COMUNALE (Quesito 8):

L'unità immobiliare oggetto di procedura ricade nell'area produttiva e terziaria, del PRG. Capo 4 Aree produttive e terziarie Art. 56 Aree direzionali e commerciali 1. Aree a prevalente destinazione commerciale e direzionale 2. Normativa funzionale: - Usi previsti: R1, R2, T1, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, H1, H2, P1, P2 - Usi regolati: R1, R2, max 25% SIp 3. Indici urbanistico-ecologici e altezze In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione: - If = 0,6 mq/mq - Ip = 10% - H = 12 m ad esclusione dei volumi tecnici - A = 1 albero/200 mq; Ar = 2 arbusti/200 mq Le aree a standards da recuperare in sede di formazione del Piano Attuativo sono quelle stabilite dalle leggi regionali e nazionali: per le aree a parcheggio vanno rispettati i parametri minimi stabiliti per ogni singolo uso all'art. 10 delle Norme tecniche di Attuazione. Le aree a verde devono essere localizzate lungo la strada principale o lungo i perimetri delle aree di pertinenza dei lotti edificabili. 4. Modalità di intervento Strumento urbanistico Attuativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione del bene con quella contenuta nel pignoramento, per l'identificazione del bene.

Inoltre, dalle condizioni in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo, è in buon stato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 25 a 52

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO(Quesito 10):

quesito 10: divisibilità in lotti

Non è possibile dividere il bene oggetto di pignoramento in più lotti.

quesito 11: divisibilità in natura

Non è possibile dividere bene oggetto di procedimento.

quesito 12: accertamento dell'occupazione dell'immobile

All'atto del sopralluogo il bene in oggetto risultata occupata dagli esecutati.

quesito 13: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato

Quesito non pertinente con il caso in specie.

quesito 14: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene

Quesito non pertinente con il caso in specie.

Consistenza

quesito 15: stima dell'immobile

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, è determinata comprendendo:

- Per intero la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- Per intero, ma conteggiata una sola volta indipendentemente dal numero dei piani, la superficie pari alla proiezione orizzontale degli elementi di collegamento verticale interni;
- Per intero la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- Per il 50 % la superficie dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per il 30 % la superficie delle logge comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 15 % la superficie delle logge non comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- Per il 10 % la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie data dalla somma delle superfici di vani principali ed accessori a servizio diretto, per il 2 % la superfici eccedente;

Il prezzo attualmente corrente in zona centrale di Crotone per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici comuni, si aggira, a seconda dei casi, attorno a 800.00 €/mq, congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'appartamento sono ottime.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 27 a 52



Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

Lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare in questione è ottimo. Sono presenti gli allacciamenti ad acqua e enel. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno, in buon stato, fungono alla loro funzione, e gli infissi esterni sono in vetro e alluminio.

Valutazione finale del bene

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq superficie commerciale.

E' da dire che il mercato immobiliare a Crotona (KR) ha medi livelli di interesse.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce di partire dalle quotazioni al mq minime indicate da quest'ultima fonte: dati e applicate successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico, pertanto:

destinazione di tipo civile stato conservativo normale : 800.00 €/mq.

Si ritiene inoltre di non applicare a tali valori nessun coefficiente correttivo in diminuzione legato alle condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato e relativa qualità desunto da periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 28 a 52

Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

Di seguito si riporta una tabella con indicato il conteggio del Valore dei LOTTI I

stima	coeff	€/mq	Valore
LOTTO A	1	650,00	€ 78.000,00

Il valore analitico in euro dell'immobile oggetto d'esecuzione in questione risulta pari a

1. LOTTO A € 78.000,00 (settantottomilaeuro);

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE**

Procedimento di stima: *a corpo*.

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

LOTTO A € 78.000,00

IL VALUTATORE CONFERMA AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DELLA VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 29 a 52



Espropriazioni immobiliari N. 3/2024

VALORE DI MERCATO (OMV):**LOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO A

€. 78.000.00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Crotona, ufficio del registro di Catanzaro e Crotona, conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro e Crotona, ufficio tecnico di Crotona, agenzie: Crotona, osservatori del mercato immobiliare Crotona, ed inoltre: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO A

€. 78.000.00

(Quesito 17) La presente relazione di CTU viene inoltrata fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti, ai creditori precedenti, al debitore, al custode, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c..

NESSUNA OSSERVAZIONE RICEVUTA

Alla presente relazione di CTU si allega:

ALLEGATI:

- C): Estratti di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- D): Atto di acquisto;
- I): Rilevamento Fotografico.

Tecnico incaricato :AURELIA VERTERAME

Pag. 30 a 52